

Referat af Generalforsamling 2014

Til Ejerkredsen
Odinsvej 1, 1A & 1B
8230 Åbyhøj

Tidspunkt: 05.05.2014

Sted: Odinsvej 1A, st.

Tilstedeværende: Alle lejligheder repræsenteret på nær Odinsvej 1 (Holger)

❖ Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent

Dirigent: Anne Troldborg

Referent: Mads Egebjerg

❖ Pkt. 2 - Aflæggelse af årsberetning fra formand og kasserer, for det senest forløbne år

Årsberetning fra formand, Henrik omhandlede følgende aktiviteter:

- o 2013 har været et begivenhedsrigt år i ejerforeningen. Den største aktivitet har været reparation af baggården. Henrik forklarede årsag til budgetoverskridelse grundet med forkert beregning af kvm. Reparationen har haft stor indflydelse på foreningens bankkonti
- o Formand genopstiller ikke - Ønsker en pause da han ikke føler at han har tidsmæssigt overskud til at varetage rollen
- o Formanden har benyttet meget tid på udarbejdelse af materiale i forbindelse med de to byggeansøgninger på omkringliggende boliger.
 - Odinsvej 2 - Er i princip godkendt af kommune. Afventer politikerne
 - Silkeborgvej **XXX** - Ingen status d.d.

Årsberetning er af tilstedeværende personer godkendt.

❖ Pkt. 3 - Fremlægning af det forløbne års årsregnskab med påtegning af revisor

Årsberetning fra kasserer Maria omhandlede følgende aktiviteter:

- o Elforbrug højere end gennemsnitligt - mistanke til tørretumbler
- o Vandforbrug steget en smule
- o Forsikring er steget ca. 1.000 kr.

- o Vores to bankkonti hos Danske Bank er dyre, og Maria opfordrer til at det undersøges om det er billigere at flytte til en anden bank

Regnskab for 2013 er af tilstedeværende personer godkendt med forbehold for små detaljer der tilrettes af formand samt revisor. Dette omhandler forkert bogføring af renteindtægter

❖ **Pkt. 4 - Fremlæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen**

Inden fremlæggelse af vedligeholdelsesplan redegør Henrik for forløbet med indhentning af tilbud på reparation af baggård. Overordnet set skyldes den større omkostning end estimeret en fejlagtig måling af størrelsen på baggården. Dette resulterede i øgede omkostninger til fjernelse af jord, flere fliser og en større arbejdsopgave for entreprenørerne.

Vedligeholdelseplan 2014

Formål med vedligeholdelsesplanen er, at planlægge og estimere omkostninger til diverse prioriterede arbejdsopgaver for det kommende år.

- Opgaver forventet i 2014
 - Isolering af varmerør i kælderen
 - Ventilation i kælder – Der skal bores huller i døre. Dieter låner gerne sin hulsav til formålet
 - Sokkel i 1A+1B skal repareres efter omlægning af baggården. Teknisk udvalg koordinerer malerarbejdet med Holger
 - Som forberedelse til byggeri på Odinsvej 2 tager Mads billeder af ydre vægge osv. på vores ejendom. Dette for at sikre dokumentation.
 - Varme i haler er en udfordring i 1B. Dieter får varmekonsulent på besøg.
 - o 1B, 1th laver beskrivelse til Dieter som han kan vise til konsulent
 - o Radiatorer i 1B st+1. sal udluftes af ejerne hurtigst muligt.
 - På webside findes vejledning for vand/varmehåndtering samt andre praktiske oplysninger. Link er <http://www.ejerforening-odinsvej.dk>

Vedligeholdelsesplan for 2014 er af tilstedeværende personer godkendt.

Andre emner under vedligehold:

- o Vand i lejlighed 1B 1.th – Mistanke om vandskade ifbm. køkken fugt på side ud mod gaden, ved væg der vender ud mod opgang. Det aftales at 1B 1.th og 1B 2. sal forsøger at lokalisere vandindtrængning ved næste større regnvejr.
- o Ved ind/udflytning fra lejlighed er det tidligere besluttet at der skal lappes ridser mm. på vægge i opgangene. 1B trænger til en opfriskning, og ny vicevært beder Holger udføre opgave på vegne af ejerforening

❖ **Pkt. 5 - Indkomne forslag**

- 1. Forslag

Forslag om ny paragraf i vedtægterne, der præciserer køber og sælgers ansvar i forbindelse med salg.

Dette forslag er nævnt for at undgå tilgodehavende/skyldige beløb mellem køber/sælger som kasserer efterfølgende er nødsaget til at håndtere.

- o Formulering tilrettes jf. forslag med den rettelse at Stk. 2 "Det skal ske for at..." slettes.
- o Med ovenstående rettelse stemmer 76 % for, og vedtægtsændring er godkendt

- 2. Forslag - Kælderrum

- o Der er 11 kælderrum til 9 ejere. De to overskydende rum er ejet af Holger, og forslag afvises derfor.

- 3. Forslag - Definition af kældervinduer

- o Der afstemmes for/imod, om butiksvinduerne ved Holger's forretning skal defineres som vinduer på ligefod med de øvrige kældervinduer. Der er 76% mod, 24% for
- o Forslag 3 er afvist

- 4. Forslag - Vedtægtsændring

- o Der afstemmes for/imod formuleringens ændring. Der er 76 % for, 24 % mod. Vedtægtsændring er vedtaget

- 5. Forslag - Etablering af trappe fra lejlighed 1A, st. til baggård

- o 76 % stemmer for forslaget, og Henrik kan hermed gå videre i forløbet.
- o Dette med forbehold for at der tilsvarende ved min altan tinglyses forbrugsret og ansvarsområde

❖ **Pkt. 6 - Fastlæggelse af årets satser**

a. Fællesbidrag

- a. Nuværende satser afhængig af lejlighedsstørrelse er: 2.175, 990, 840 kr.
- o Det vurderes at niveau er passende og det besluttes at satser bibevares

b. Opsparing

- a. Nuværende satser afhængig af lejlighedsstørrelse er: 2.000, 916, 750 kr.
- o Det vurderes at niveau er passende og det besluttes at satser bibevares

c. Bagatelgrænse for viceværten

- o 2.000 kr. - Ingen ændringer

d. Bagatelgrænse for bestyrelse

- o 10.000 kr. - Ingen ændringer

- e. Vederlag
 - a. Vicevært 1.200 kr., kasserer 1.200 kr., formand 600 kr., bestyrelse 450 kr., suppleant 150kr.
- f. Gaver
 - a. Punkt slettes. Bestyrelse har fortsat beføjelse til at købe gaver mm. ifbm. eksempelvis jubilæer osv.
Gave i forbindelse med indflytning stoppes fremover, da det ikke er blevet overholdt
- g. Ind- og udflytningsgebyr bibevares

❖ ***Pkt. 7 - Gennemgang og eventuel justering af husorden***

Forslag til ændring – Afsnit om trappevask omformuleres så hver lejlighed er ansvarlig for vask af eget trappeafsnit som en del af husordnen.

Ejere opfordres til at frasige sig reklamer ved Post Danmark for at undgå store dynger af reklamer i opgangen.

❖ ***Pkt. 8 - Valg af formand***

Formand: Dieter

❖ ***Pkt. 9 - Valg af andre medlemmer i bestyrelsen***

Kasserer: Maria

Menigt bestyrelsesmedlem: Henrik

Suppleant: Kurt

❖ ***Pkt. 10 - Valg af revisor***

Revisor: Mads

❖ ***Pkt. 11 - Valg af vicevært***

Vicevært: Peter

❖ ***Pkt. 12 - Eventuelt***

Maria indstiller til at der i større grad uddelegeres opgaver til ejerne. Eksempelvis valg af bank som nævnt ovenfor.

Dato til havedag skal fastsættes. Maria laver doodle og sender rundt.

Tørretumbler er defekt. Vicevært påtager sig opgave at måle strømforbrug.

Afløb i vaskekælder er indimellem tilstoppet. Teknisk udvalg undersøger mulighederne for reparation.

Teknisk udvalg – Holger, Dieter, Peter og Henrik fortsætter